

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo – dne:	15 – 4.12. 2023	Účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	15/15/15/15/100%
	S. Policar	☒	15/15/15/15/100%
	L. Matkovský	☒	15/15/15/15/100%
Prezence kontrolní komise:	Z.Goldbergová	☐	
(Účast je nepovinná)	J. Hanělová	☐	
	P. Majner	☐	
Další hosté		☐	
Místo konání:	místnost výboru SVJ		
Zapsal:	M.Hybner		
Stav dokumentu:	Návrh k připomínkám	☐	
	Jednomyslně schválená verze	☒	

Agenda:

1. Statutární záležitosti.....1
2. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ2
3. Řešení aktuálních závad.....2
4. Projekt řešení vad z plynové revize3
5. Odpadové hospodářství3
6. Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání4
7. Pronájem části pozemku pro firmu ALZA.....4
8. Úkoly ze Shromáždění vlastníků.....4
9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy4

Výbor SVJ žádá Vlastníky, aby při revitalizacích bytů zajistili i uchycení svislých vedení (voda, plyn, odpadní vody). Svislé konstrukce jsou ve vlastníci SVJ a vlastníci musí zajistit jejich zpřístupnění pro případ řešení havárie. Dále apelujeme na všechny vlastníky, aby veškeré rekonstrukce prováděli i s ohledem na ostatní vlastníky domě.

1. Statutární záležitosti

1.1. Návštěva kontrolní komise. V rámci úvodní diskuze se diskutovala chyba ve stanovách SVJ v čl.V v odst. 10, kde je uvedena mezi společnými částmi i lodžie a sklepy. Výbor SVJ osloví právní firmu o názor. Další podnětem byla možnost zavedení institutu Čestného prohlášení, kdy by bylo možné nahlásit na správní firmu skutečný počet nájemníků. Výbor následně ve svém jednání oba podněty projednal s tímto závěrem:

a) Bude oslovena právní firma o právní názor.

b) Bude oslovena firma IKON, aby v souvislosti se změnou rozpočítávání služeb od 1.1.2024 oslovila všechny vlastníky, aby do 30.11.2023 aktualizovali počty osob žijících v bytech

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 1.11.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 4.12.: ad a) Právní firma byla oslovena, odpověď bude zaslaná kontrolní komisi. Ad b) IKON provedl návrh nových Změnových listů, který byl odeslán na všechny vlastníky. Nové rozúčtování služeb bude platné od 1.1.2024.

1.2. Aktuální stav pronájmu společných prostor je následující:

Místnost v domě 788	Stav pronájmu	Místnost v domě 789	Stav pronájmu
č. 1 – bývalá prádelna	do 31.10.2024	č. 5 – bývalá studená sušárna	do 31.10.2024
č. 2 – bývalá velká sušárna	do 31.12.2024	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 30.9.2024	č. 7 – bývalá AKU	do 30.4.2024
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2024	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2024	č. 10 – bývalá malá sušárna	Kancelář správce

Aktuální stav k 4.12.: Výbor SVJ se v rámci dalších aktivit začal zabírat možností změny smluv o pronájmu společných prostor. Končí pronájmy budou ukončovány k 31.12.2024. V mezidobí bude provedena revize smluv, cen a pravidel pronájmu. Vše by mělo být projednáno na Shromáždění vlastníků, kde by měl být předložen prvotní návrh.

2. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ

2.1. Výbor SVJ ve spolupráci s firmou IKON provádí pravidelné měsíční reporty o dlužnících a o vymáhání pohledávek SVJ vůči jednotlivým členům. **Ke dni 31.10.2023** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-2.974,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 8	7.516,- Kč
Vchod 789	

2.2. Výbor dle závěrů Shromáždění Vlastníků musí přistupovat k neplatičům rychleji a rázněji. Okamžitě po překročení 5ti tisícové hranice dluhu, bude poslána IKONem první upomínka, pokud nebudou závazky zaplacený, bude odeslána druhá a třetí upomínka. Tím bude splněna litera zákona a celý případ bude předán **na právní firmu k soudnímu vymáhání (návrh na exekuční řízení)**. Těmito kroky by se měly podchytit případy velkých a opakovaných dlužníků.

2.3. Dále bylo se správní firmou domluveno, že platby složené přímo do pokladny budou zatíženy poplatkem za převod na účet SVJ. Výše poplatku se rovná poplatkům banky (cca 80,- Kč). Poplatek bude vlastníkově zúčtován ve vyúčtování. Od června 2017 insolvenční řízení sleduje pro SVJ tatáž firma jako exekuční řízení, zatím za stejnou cenu jako předchozí služba (zatím bez navýšení).

2.4. Firma IKON poslala návrh „Smlouvy o zpracování osobních údajů“, která se zabývá problematikou GDPR a upravuje vztah Správce (SVJ) a Zpracovatele (IKON). Výbor s návrhem smlouvy souhlasí. Současně si vyžádáme od správní firmy vzorové dokumenty „Vnitřní směrnice“ a „Záznamy správce o činnostech zpracování osobních údajů“, za cenu 1.500,- Kč bez DPH.

Aktuální stav k 30.5.; 10.9.; 8.10.2018: Úkol trvá. Správní firmu osloví M.Hybner.

Aktuální stav k 12.11.: Správní firmu kontaktována a materiály dne 24.10.2018 objednány.

Aktuální stav k 3.12.; 7.1.; 3.2.; 4.3.2021: Výsledky zatím nedodány. Úkol trvá....

Aktuální stav 3.4. ÷ 3.10.: Firma IKON opět kontaktována a řeší se dodávka.

Aktuální stav 31.10.; 12.12.; 9.1.; 13.2., 6.3., 3.4., 2.5., 5.6., 31.7., 4.9., 1.11., 4.12.: Vzhledem k problémům s dodávkou bude řešeno své pomocí v rámci Výboru. Návrh připraví M.Hybner.

2.5. Firma IKON poslala informace ke změnám k dohodám o pracovní činnosti, které budou platné od 1.1.2024. Detaily budou projednány na příštím jednání Výboru SVJ.

Aktuální stav k 4.12.: Výbor SVJ prodiskutoval již známé skutečnosti k DPP a DPČ. Je několik možností, jak vše řešit. Konečné rozhodnutí bude učiněno na jednání výboru v lednu 2024.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. Správce nahlásil poškozenou stříšku u vchodu 789 směrem k točně. Hledá se firma na opravu.

Aktuální stav k 6.9., 4.10.; 1.11., 6.12.: V řešení, není, kdo by to udělal. Správce nadále hledá.

Aktuální stav k 3.1., 7.2.: Poptána firma Pedastav, která by měla provést nacenění.

Aktuální stav k 7.3., 9.5., 6.6.: Řeší se technika opravy.

Aktuální stav k 22.8.: Firma nereaguje. Správce pověřen vyhledáním nové firmy (např. AVS Panel-Servis).

Aktuální stav k 3.10.: V řešení.

Aktuální stav k 31.10., 12.12.: Vzhledem k problémům s hledáním firmy p.Matkovský kontaktoval opět firmu Pedastav a řeší se nákup nových stříšek. Čeká se na cenovou nabídku.

Aktuální stav 9.1.: Dle informace od dodavatelské firmy Pedastav je problém v atypické konstrukci zastřešení stříšek. Nelze použít běžně dostupné prvky. Řeší se s p.Matkovským. Alternativně správce nabídnul kontaktovat původního dodavatele s dotazem na nacenění (bude řešit p.Policar).

Aktuální stav 13.2., 6.3.: Nabídku od firmy Pedastav jsme obdrželi a to jak na nové stříšky, tak i na repas současných. Alternativní nabídka od původního dodavatele zatím nedodána. Další postup se dořeší po e-mailu.

Aktuální stav 3.4.: Došlá nabídka od původního dodavatele za renovaci stříšek byla výborem schválena. Realizaci objedná a zajistí správce. V rámci těchto prací bude realizována i výměna těsnění a krytů čteček. Celková cena opravy bude 57.640,- bez DPH.

Aktuální stav 2.5., 5.6.: Vše objednáno a je v řešení. Realizace by měla být do konce června.

Aktuální stav 31.7.: Práce se vinou výpadku výrobních kapacit pozdržely.

Aktuální stav 4.9.: Práce pozdrženy vinou výpadku lakovny. Dle sdělení dodavatele by práce měly pokračovat v průběhu září.

Aktuální stav 9.10., 1.11., 4.12.: Práce již byly zahájeny, stříšky již byly demontovány a jsou nyní revitalizovány. Správce zaurguje, v případě nečinnosti bude urgováno i ze strany Výboru SVJ.

3.2. Dále byl na jednání Výboru řešen opětovný pokles vodovodního svislého vedení v severní části domu v bytech č. 3,6,9,12,15,18,21,24,27 a 30 v 788. Jedná se jak o teplou, tak studenou vodu, které vlivem neuchycení neustále klesají. V nižších patrech je toto vedení již silně prohnuté a hrozí jeho prasknutí. Ve vyšších patrech pak utržení odboček vedení či vodoměrů. Správce poptá firmu IKON na možnost fixace a opravy stoupačky, aby dále neklesala.

Aktuální stav k 12.12., 9.1.: Firma IKON poptána zatím nemáme reakci, bude urgováno.

Aktuální stav k 13.2., 6.3.: Bylo urgováno, zatím nedodána reakce.

Aktuální stav k 3.4., 2.5.: Bude realizováno firmou pana Bečky. Obhlídka a nacenění prací bude provedena koncem dubna či začátkem května.

Aktuální stav k 5.6.: Obhlídka byla přesunuta na červen.

Aktuální stav k 31.7.: Obhlídka již byla provedena 12.června. Nyní očekáváme nabídku na opravu. Zatím nebyla dodána. Havarijní stav stoupačky bude urgován správcem přes firmu IKON.

Aktuální stav k 4.9.: Správní firmou IKON byla kontaktována firma INMES. Pro vytvoření nabídky je potřeba obhlídka v místě. Bude provedeno dne 12.9.2023.

Aktuální stav k 9.10.: Obhlídka byla provedena. Firmou Inmes byla dodána cenová nabídka a návrh smlouvy o dílo. Výbor upozorňuje, že dotčení vlastníci musí zpřístupnit otvory, dle požadavků montážní firmy. Termín zahájení prací bude ještě upřesněn firmou IKON. Výbor smlouva projedná v e-mailové komunikaci.

Aktuální stav k 1.11., 4.12.: Smlouva byla podepsaná a čeká se na realizaci.

3.3. Vlastníci v bytech, kde jsou kompenzátory, reklamovali hlučnost topení. Správce po dohodě s Pražskou teplárenskou a servisní firmou zrealizuje opravu topné soupravy. Odhadovaný náklad na 1 ks kompenzátoru se pohybuje v částkách jednotek tisíc Kč/ks. Cena bude upřesněna po obhlídce bytů, která bude realizována v příštím týdnu. Realizace celé akce se plánuje v září 2023.

Aktuální stav k 31.7.: Obhlídka zaměstnanci firmy Bečka byla provedena 12.června. Nyní očekáváme nabídku na opravu. Zatím nebyla dodána. Zauguje správce.

Aktuální stav k 4.9.: Předpokládá se, že bude provedeno dne 12.9.2023 před/po kontrole stoupačky v domě 788.

Aktuální stav k 9.10.: Po prohlídce bytů byl konstatováno, že problém s kompenzátozem je pouze v bytě 13/788 na jedné stoupačce. Správce osloví firmu IKON k sjednání opravy.

Aktuální stav k 1.11.: Výměna je ve spolupráci s firmou IKON v řešení. Po výměně bude správcem naplánováno centrální odvzdušnění teplovodní soustavy.

Aktuální stav k 4.12.: Výměna čtyř kompenzátorů byla provedena v celkové ceně 20.107,- Kč. Úkol je tímto ukončen.

3.4. Vlastník bytu č. 3/789 projevil zájem o správu pozemku okolo domu. Po domluvě s Výborem SVJ bylo domluveno, aby na příští jednání výboru připravil podklady, za jakých podmínek by tuto činnost vykonával.

Aktuální stav k 4.12.: S vlastníkem byla jeho nabídka projednána. Byl vyzván k přípravě smlouvy na IČO.

3.5. Na základě požadavku úklidu a po projednání ve Výboru SVJ byl schválen nákup čtyř vnitřních čistících zón (podložek) v obou vchodech za cca 1.500,- Kč/ks. Zároveň byl schválen i nákup regálů na čistící prostředky v ceně cca 2.000,- Kč.

Další běžné závady byly odstraněny v rámci prací správce. Detaily jsou popsány v deníku správce. Po dohodě se správcem a pracovníkem úklidu bude nově od 1.1.2020 deník správce i pracovníků úklidu veden opět v písemné podobě a pravidelně předkládán na jednání Výboru SVJ.

4. Projekt řešení vad z plynové revize

Aktuální stav k 6.3., 3.4.: Je nutné začít řešit poptávkový dopis dle schválení na Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 2.5., 5.6., 31.7., 4.9., 9.10., 1.11., 4.12.: Příprava dopisu je v řešení (MH a LM, PP se koukne po firmách). Na základě informace od správní firmy IKON resp. revize plynového rozvodu, má SVJ povinnost jmenovat odpovědnou osobu za provoz vyhrazeného plynového zařízení a zajistit průvodní technickou dokumentaci vyhrazeného plynového zařízení. Od firmy PO Servis jsme obdrželi nabídku na proškolení a tvorbu dokumentace v částce 7.000,- Kč bez DPH. Vytvoření patřičných dokumentů bude objednáno. Dále se předpokládá, že se ujasní i počet odpovědných osob.

5. Odpadové hospodářství

Během měsíce června bylo zaznamenáno vlastníky a nájemci bytů přeplnění odpadové nádoby pro náš dům. V rámci šetření byl zjištěno, že vlastníci okolních domů začali hojně využívat možnosti uzamčení těchto nádob. V důsledku této aktivity dochází k přepĺňování naší odpadové nádoby. Výbor SVJ v rámci své e-mailové komunikace zareagoval a po domluvě objednal montáž zámku na naší domovní odpadovou nádobu. Klíče od zámku začal správce distribuovat po členské schůzi SVJ.

Aktuální stav k 31.7.: Klíče jsou rozdány 28 bytům. Až budou rozdány více jak 40 bytům, tak v tom okamžiku se namontuje zámek na popelnice. Správce vypíše termíny pro výdej těchto klíčů. Alternativně se zvažuje i přímé oslovení vlastníků a nájemníků. Po uzamčení odpadové nádoby bychom měli být sledovat zaplnění této nádoby. Pokud se ukáže jako nedostačující, bude nutné dokoupit další odpadovou nádobu a zvýšit tak na dvojnásobek současnou platbu.

Aktuální stav k 4.9.: Klíče jsou rozdány 42 bytům. Akci je tedy možné spustit. Oznámení o zahájení zamykání popelnice bude vyvěšeno tento týden. Montáž zámku na popelnice se předpokládá v období resp. po 15.9.2023.

Aktuální stav k 9.10: Všechny klíče již byly rozděny a odpadový kontejner je již zamykán. S aktualizací počtu bydlících osob k 31.12.2023 se provede revize objednaných odpadových nádob.

Aktuální stav k 1.11., 4.12.: Stav je sledován.

6. Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání

Viz. Nabídka IKON. Výbor předběžně souhlasí s oslovením nabídky firmy IKON.

Aktuální stav k 4.12.: Dle sdělení firmy IKON se čeká na realizaci.

7. Pronájem části pozemku pro firmu ALZA

Firma Alza kontaktovala SVJ se záměrem vybudovat na části pozemku Alza box. Výbor se námětem rozhodl zaobírat. Možnost pronájmu bude ještě projednána s právní firmou.

Aktuální stav k 4.12.: SU právní firmy zjištěny možnosti schválení pronájmu. Výbor v současné době zjistí ekonomickou výhodnost pronájmu (M.Hybner).

8. Úkoly ze Shromáždění vlastníků

Na jednání Shromáždění SVJ Schulhoffova 788 a 789 dne 21.6.2023 bylo odsouhlaseno následující usnesení: „Změnit způsob rozúčtování služeb úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu a osvětlení společných prostor na počet osob žijících v bytě.“

Aktuální stav k 31.7.: Bude řešeno na příštím jednání Výboru SVJ.

Aktuální stav k 4.9., 9.10.: Zápis byl zapisovatelem zpracován. Čeká se na schválení zápisu z jednání Shromáždění ověřovatelem (M.Hybner).

Aktuální stav k 1.11.: Zápis byl v e-mailové komunikaci ověřovatelem schválen. Zápis musí být nyní odeslán na firmu IKON k realizaci, pak dále na Obchodní rejstřík a případně dát na Web.

Aktuální stav k 4.12.: Zbývá poslat na Obchodní rejstřík.

9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Pravidelné schůzky Výboru se konají vždy v první pondělí v měsíci od 20:00 hod. Další schůzky Výboru se uskuteční v mimořádném termínu dne 8. 1. 2024 od 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

Předchozí zápisy jsou dostupné na <http://svj788789.jmnet.cz>.

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský
